



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1320

**OGGETTO: ADOZIONE PUA RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO C.R. 36
SUBCOMPARTO 1 IN VARIANTE AL PUA ADOTTATO CON DELIBERA DI G.M.
N.1041 DEL 27.7.2007
(Pro. N. 2007/1338)**

L'anno duemilasette addì diciannove del mese di Ottobre, alle ore 13:10, in SALERNO e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO	A
AVOSSA EVA	P
BREDA ROBERTO	A
CALABRESE GERARDO	A
CONFORTI LUCIANO	P
DE MAIO DOMENICO	P
DE PASCALE AUGUSTO	P
IORE ANIELLO	P
GUERRA ERMANNO	P
MARAI VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	P
VALIANTE GIANFRANCO	P

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA, partecipa alla seduta il Segretario Generale FF MAROTTA FELICE.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE MAIO DOMENICO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione ha dato il seguente risultato:

Unanimità espressa in forma palese. Favorevoli n. 9 Intestati a: Corriere Del Mezzogiorno – La Repubblica Pagina Regionale.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.

La votazione, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Del che è verbale

F.to IL SEGRETARIO GENERALE FF
MAROTTA FELICE

F.to IL PRESIDENTE
AVOSSA EVA

LA GIUNTA

Premesso:

- che con delibera di G.M. n. 1041 del 27.07.2007 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) presentato dalla S.M.I.C. s.r.l per l'area ATR_36, subcomparto 1, in località litoranea orientale di Salerno, in conformità alle previsioni dettate dal nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- che sono state effettuate le pubblicazioni di rito e, come da certificazione del 7-09-2007, nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;
- che il PUA è stato trasmesso alla Provincia, con nota prot. n. 127046 del 31.07.2007;
- che la Provincia di Salerno, con nota prot. n. 35021 del 21.08.2007, ha formulato osservazioni al PUA, chiedendo di chiarimenti;
- che nel frattempo alla richiesta della S.M.I.C. s.r.l, formulata per le vie brevi, di apportare modifiche al planovolumetrico dell'intervento, l'Ufficio ha rappresentato la necessità di replicare l'iter di adozione del PUA;;
- che con nota prot. n. 161066 dell'11.10.2007, la S.M.I.C. s.r.l. ha conseguentemente trasmesso la nuova proposta di PUA.

Vista la Relazione Istruttoria del Capo Ufficio Piani Attuativi dalla quale emerge:

- che il PUA, così come riformulato, è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati tecnico-amministrativi

- R1** Relazione illustrativa Urbanistica ed Edilizia- Cronoprogramma dei lavori;
- R2** Documentazione fotografica;
- R3** Stima dei costi delle opere di urbanizzazione;
Relazione geologica, di compatibilità idraulica - Indagini Geologiche-Tecniche e Geognostiche;
Relazione di impatto acustico;
Schema di Convenzione;

elaborati grafici

Tav. 1	Stralcio Aerofotogrammetrico	scala 1:2.000
Tav. 2	Individuazione del comparto	scala 1:2.000
Tav. 3	Piano quotato	scala 1:500
Tav. 4	Planimetria generale di progetto	scala 1:500
Tav. 5	Planovolumetrico di progetto	scala 1:500
Tav. 5a	Calcolo della SLS di progetto	scala 1:500
Tav. 6	Pianta secondo interrato	scala 1:500
Tav. 7	Pianta primo interrato	scala 1:500
Tav. 8	Pianta piano terra	scala 1:500
Tav. 9	Pianta piano primo	scala 1:500
Tav. 10	Pianta piano secondo	scala 1:500
Tav. 11	Pianta piano terzo	scala 1:500
Tav. 12	Pianta piano quarto	scala 1:500
Tav. 13	Pianta piano quinto	scala 1:500
Tav. 14	Pianta piano sesto	scala 1:500
Tav. 15	Pianta piano settimo	scala 1:500
Tav. 16	Pianta coperture	scala 1:500
Tav. 17	Profili regolatori	scala 1:500
Tav. 18	Cortine edilizie	scala 1:500
Tav. 19	Piante edificio "A" e "B"	scala 1:200
Tav. 20	Prospetti edificio "A" e "B"	scala 1:200
Tav. 21	Piante edificio "C"	scala 1:200
Tav. 22	Prospetti edificio "C"	scala 1:200
Tav. 23	Schizzi e Rendering	
Tav. 24	Opere di Urbanizzazione	scala 1:500

Tav. 25	Sottoservizi stato dei luoghi: fognaria ed idrica	scala 1:500
Tav. 25a	Sottoservizi stato dei luoghi: gas metano	scala 1:500
Tav. 25b	Sottoservizi stato dei luoghi: ENEL	scala 1:500
Tav. 26	Sottoservizi progetto: idrico, fognario	scala 1:500
Tav. 26a	Sottoservizi progetto: gas metano	scala 1:500
Tav. 26b	Sottoservizi progetto: elettrico	scala 1:500

- che i seguenti elaborati, contenuti nella proposta di PUA già adottata, integrano quelli sopra elencati:

C-001 Inquadramento Territoriale 1:10000

C-003 Stralcio P.U.C. 1:2000

C-004 Planimetrie dei Vincoli Operanti e degli elementi conoscitivi dell'edificato esistente 1:2000

C-005 Planimetria Catastale 1:2000

G-006 Titoli di Proprietà abilitanti e Liceità degli Immobili Esistenti

- che gli immobili nella disponibilità del soggetto attuatore, ricadenti nell'ATR_36-subcomparto 1, hanno una superficie di 22.278 mq. così distinta:

N.C.T. al foglio 47, mappale n. 515, di superficie mq. 6.500;

N.C.T. al foglio 47, mappale n. 516, di superficie mq. 6.500;

N.C.T. al foglio 47, mappale n. 71, di superficie mq. 8.728;

N.C.T. al foglio 47, mappale n. 48, di superficie mq. 280

N.C.T. al foglio 47, mappale n. 93, di superficie mq. 80

N.C.T. al foglio 47, mappale n. 94, di superficie mq. 190

- che gli immobili nella disponibilità del soggetto attuatore, costituenti l'area standard AS 180, hanno una superficie di 51.739 mq. così distinta e con gli aggiornamenti catastali intervenuti:

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1360 (ex 35 sub a), di superficie mq. 37.478;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1364 (ex 37 sub a), di superficie mq. 6.780;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 43, di superficie mq. 393;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 44, di superficie mq. 1.195;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 65, di superficie mq. 3.250;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1366 (ex 461 sub a), di superficie mq. 1.425;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 462, di superficie mq. 85;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1245 di superficie mq. 162;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1246 di superficie mq. 517;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1247 di superficie mq. 332;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1248 di superficie mq. 66;

N.C.T. al foglio 26, mappale n. 1249 di superficie mq. 56;

- che gli immobili ricadenti nel comparto CR_36-subcomparto1 esprimono gli stessi diritti edificatori di cui alla proposta di PUA già adottata, e precisamente:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE				
Aree della perequazione	ST libera da fabbricati	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp
AT_R36	18.987,82	4	0,30	5.696,35
AS_180	51.739,00	5	0,15	7.760,85
TOTALE	70.694,00			13.457,20

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA NELLA "AT_R36" DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE				
Manufatti Edilizi	SLS mq.	Destinazione d'uso	Coefficienti Di correzione del DEp	incremento del DEp
Edificio A	347,30	Direzionale	0,80	277,84
Edificio B	122,97	Direzionale	0,80	98,38
Edificio C	512,34	Direzionale	0,80	409,87
Edificio D	2.720,00	Industriale	0,60	1.632,00
TOTALE	3.702,61			2.418,09

- che lo schema di convenzione allegato alla presente proposta di PUA, all'art. 17, espressamente impegna il Soggetto attuatore per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a. a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - b. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari;
 - c. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione;
 - d. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione;
- che gli indici e parametri urbanistici del PUA quali riportati all'art. 3 dello stesso schema di convenzione sono i seguenti:

Superficie Territoriale del Sub Comparto 1 (ST)			mq.	74.017,00
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione (AT)	mq.	22.278,00		
Superficie delle Aree Standard (AS)	mq.	51.739,00		
Superficie Fondiaria			mq.	7.221,09
Superficie Lorda di Solaio (SLS)			mq.	15.806,03
di cui: SLS residenziale	mq.	6.062,61		
SLS produzione e servizi	mq.	9.743,42		
Volume vuoto per pieno Totale			mc.	55.141,93
di cui: Volume residenziale	mc.	20.643,47		
Volume produzione e servizi	mc.	34.498,46		
Indice Urbanistico (IU)			(mq SLS/mq ST)	0,71
Indice delle Alberature (IA)			(n./ha S.T.)	26
Parcheggi pertinenziali			mq.	10.273
Altezza massima			mt.	30,00
Distanza minima tra fabbricati			mt.	10,00
Nuovi abitanti (SLS res./32,6 mq)			n.	186
Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT)			mq.	5.859,00
Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT)			mq.	4.433,00
Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT)			mq.	1.448,00
Viabilità interna alla AT			mq.	3.316,91
Aree standard esterne alla AT (AS da cedere al Comune al di fuori della AT)			mq.	51.739,00

Vista la nota n. 163938 del 17-10-2007 con la quale il Direttore del Settore Urbanistica, nel trasmettere la Relazione Istruttoria definitiva del Capo Ufficio Piani Attuativi, fornisce i chiarimenti alle osservazioni formulate dalla Provincia contenute nella citata nota prot. n. 35021 del 21.08.2007 e rappresenta che la nuova proposta di PUA non incrementa il carico urbanistico, non aumenta le quantità e i pesi insediativi già assentiti, non introduce modifiche alle destinazioni funzionali come emerge dal seguente quadro di raffronto tra le due proposte di PUA:

Quadro di Raffronto tra le due proposte di PUA

DESCRIZIONE	ADOTTATO		DA ADOTTARE	
Superficie Territoriale del Sub Comparto 1 (ST)	mq. 74.017,00		mq. 74.017,00	
di cui: Area di Trasformazione (AT)	mq.	22.278,00	mq.	22.278,00
Aree Standard (AS)	mq.	51.739,00	mq.	51.739,00
Superficie Fondiaria	mq. 9.168,40		mq. 7.221,09	
Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq. 15.865,50		mq. 15.806,03	
di cui:				
SLS residenziale	mq.	6.080,50	mq.	6.062,61
SLS produzione e servizi	mq.	9.785,00	mq.	9.743,42
Volume vuoto per pieno Totale	mc. 53.790,80		mc. 55.141,93	
di cui:				
Volume residenziale	mc.	20.454,00	mc.	20.643,47
Volume produzione e servizi	mc.	33.336,80	mc.	34.498,46
Indice Urbanistico (IU)	(mq SLS/mq ST) 0,712		(mq SLS/mq ST) 0,71	
Indice delle Alberature (IA)	(n./ha S.T.) 26,00		(n./ha S.T.) 26,00	
Parcheggi pertinenziali	mq. 12.000,00		mq. 10.273,00	
Altezza massima	mt. 32,00		mt. 30,00	
Distanza minima tra fabbricati	mt. 10,00		mt. 10,00	
Nuovi abitanti	n. 187,00		n. 186,00	
Standard a verde attrezzato	mq. 5.882,70		mq. 5.859,00	
Standard a parcheggio	mq. 4.453,00		mq. 4.433,00	
Standard urb.ne secondaria	mq. 1.430,00		mq. 1.448,00	
Viabilità interna alla AT	mq. 1.343,40		mq. 3.316,91	
Aree standard esterne alla AT	mq. 51.739,00		mq. 51.739,00	

- che l'approvazione degli interventi rientranti in un comparto edificatorio ai sensi dell'art.35 della L.Reg.le n°16/ equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere ivi previste.
- che il Pua non comporta modifica degli atti di programmazione degli interventi;
- che sul PUA sono stati resi nuovamente i seguenti pareri:
 - Parere Autorità di Bacino in Dx Sele, con nota prot. n. 2264 del 03.10.2007;
 - Parere del Genio Civile con nota prot. n. 861167 del 12.10.2007, confermativo del precedente parere GC/528 del 24.07.2007.
 - Parere A.S.L. SA2, con nota prot. n. 2800 del 12.10.2007
 - Parere dei Direttori del Settore OO.LL.PP e del Settore TT.VV.MM.II. del Comune con nota prot. n. 108743 del 29.06.2007.

Ritenuto di adottare il piano attuativo del Comparto CR_36-subcomparto 1, ponendo a carico del soggetto attuatore le spese che l'Ente dovrà sostenere per la ripubblicazione del PUA quale risulteranno da apposite fatture fatte pervenire dalle società di pubblicità.

Visto che la competente Commissione Consiliare, cui il PUA è stato trasmesso così come stabilito dalla delibera di C.C. n. 57 del 16.11.2007, nella seduta del 18-10-2007 ha espresso il suo parere consultivo.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso sulla presente proposta di deliberazione dal Direttore del Settore Urbanistica

DELIBERA

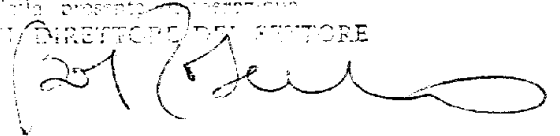
- 1) Approvare le premesse che per l'effetto devono ritenersi qui integralmente trascritte.

- 2) Sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento adottare, ai sensi dell'articolo 26 della L.R. Campania n. 16 del 22.12.04, il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto Residenziale CR_36-subcomparto 1), di cui agli elaborati grafici e descrittivi dettagliatamente riportati nelle premesse del presente atto, depositati presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica.
- 3) Approvare lo schema di convenzione, che forma parte integrante del presente provvedimento, regolante i rapporti fra questo Comune ed il soggetto attuatore del Comparto CR_36-subcomparto 1).
- 4) Trasmettere il presente piano alla Provincia di Salerno per eventuali ulteriori osservazioni, unitamente alla nota n. 163938 del 17-10-2007 citata in premessa contenente già il riscontro alle osservazioni formulate dalla Provincia sul precedente PUA adottato.
- 5) Depositare il presente piano presso l'Ufficio Piani Attuativi del Settore Urbanistica per trenta giorni e darne notizia su due quotidiani a diffusione regionale così come riportati sul frontespizio del presente atto.
- 6) Dare atto che entro la scadenza del termine di deposito di cui al punto precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
- 7) Demandare a successivo provvedimento, a mezzo di determina dirigenziale, la liquidazione della spesa per i quotidiani, il cui importo viene quantificato in presumibili € 3.000,00, per la succitata pubblicazione, fermo restando che l'effettiva spesa che il Comune affronterà, dovrà essere immediatamente rimborsata dalla SMIC sri.
- 8) La spesa farà carico sul P.E.G. del Settore Urbanistica cap.13910 art.7.
- 9) Mandare agli Uffici per il prosieguo della procedura.

Settore Urbanistica

Visto per la regolarità tecnica secondo
il parere espresso nella parte narra-
tiva della presente deliberazione

IL DIRETTORE DEL SETTORE



Parere favorevole in ordine alla legittimità del
presente atto, ai sensi dell'art. 76 dello Statuto
Comunale, sulla base dei pareri tecnico e
contabile espressi.

Il Segretario Generale f.f.



Si dichiara che il presente contabile della
presente proposta di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO

